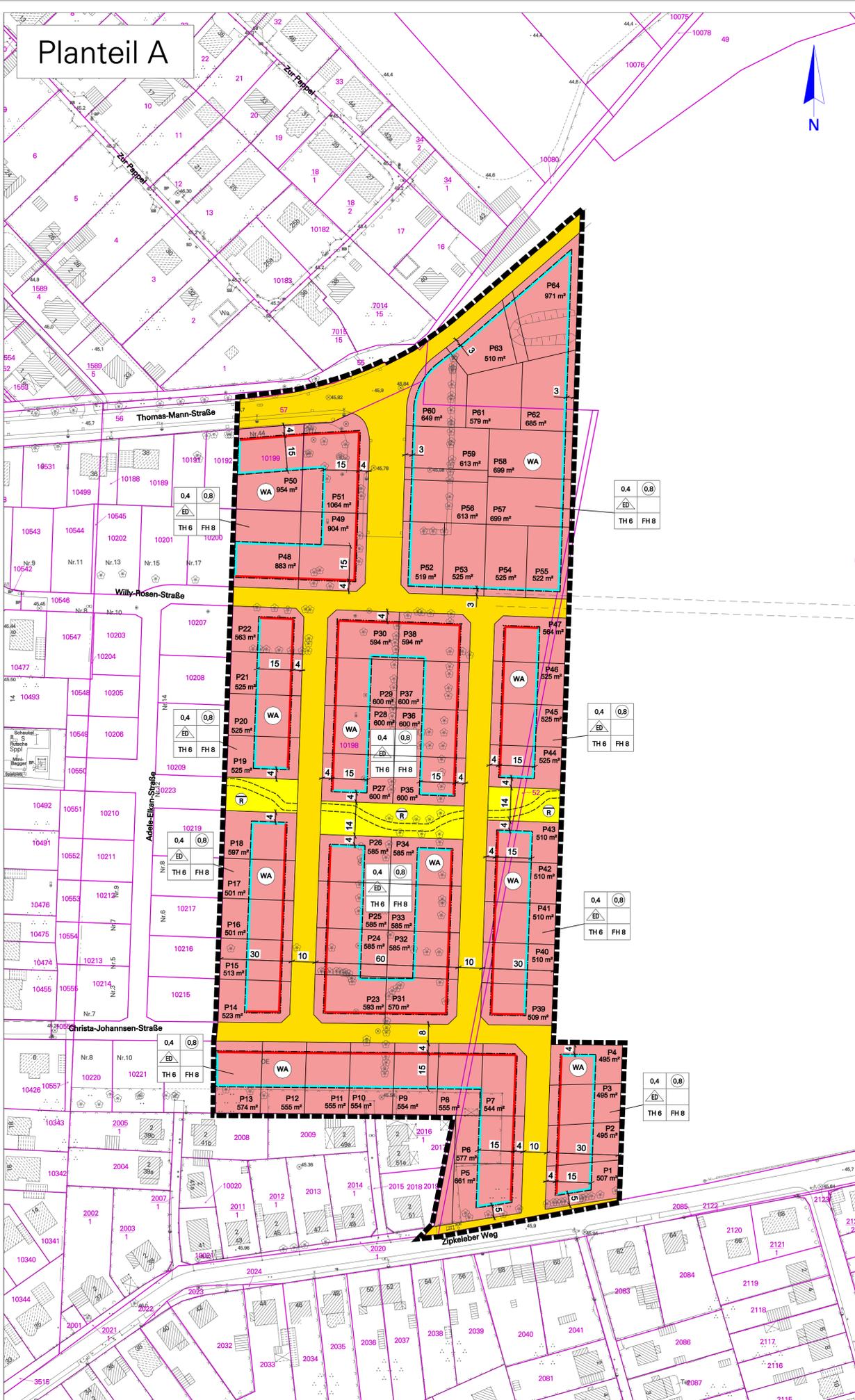


# Planteil A



## Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

### I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 0,8 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 TH, FH = Traufhöhe bzw. Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Rückhaltung von Regenwasser

6. Sonstige Planzeichen

Gericht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht für die Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Planteil B / Textliche Festsetzungen

- Um den Schwerpunkt Wohnen zu betonen und potentielle Störquellen auszuschließen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 325 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen. Die rückseitige Baugrenze kann durch Garagen und Carports um maximal 3 m überschritten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Je Grundstück ist nur eine Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dasselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängen ist ein Ersatzbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### HINWEISE

- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich des Baugbietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser im Extremfall bis unter Geländeoberkante ansteigen. Diese Grundwassersituation zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Der Geltungsbereich ist ein Teil der ehem. Kaserne Cracau und wurde über Jahrzehnte militärisch genutzt. Teilweise sind noch Fundamente vorhanden. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - ist zu informieren.
- Nicht versiegelte und gärtnerisch genutzt Flächen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBSchV zu beachten.
- Das Plangebiet ist kein natürliches oder festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Elbe und nicht als Rücktaugelbiet bei Hochwasser, Eisstau oder Starkregen angedacht. Dennoch zählt dieses Areal, mit seiner Lage innerhalb einer deichgeschützten Fläche, nach § 89a Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
- Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.
- Das Grundwasser kann aufgrund eines Grundwasserschadens nicht zur Gartenbewässerung o.ä. verwendet werden.
- Bezugshöhe GOK = 45,5 m ü.HN

## Landeshauptstadt Magdeburg

DS0442/11 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg



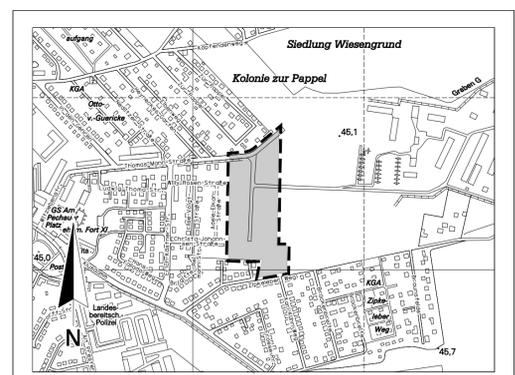
Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 267-1C

KLUSDAMM / THOMAS-MANN-STRASSE

Teilbereich C

Stand: Oktober 2011

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:  
 Stadtplanungsamt  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 An der Steinkuhle 6  
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2011